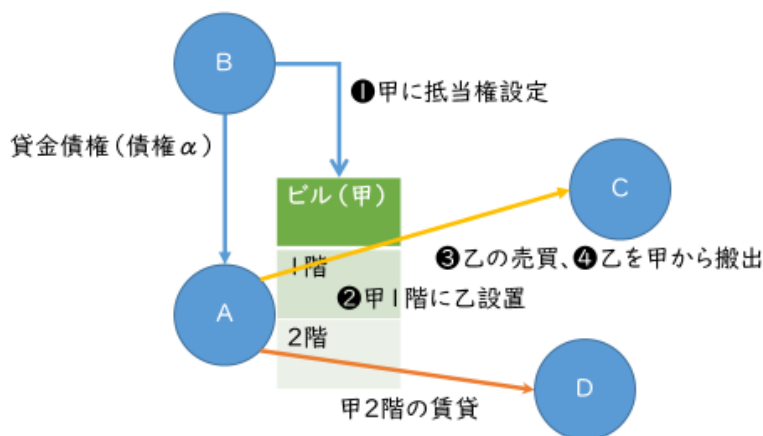


事実関係図



ステップアップについて

ステップアップでは、甲の2階部分が転貸されている(A→E→D)。この場合、Bは、AのEに対する賃料債権について物上代位権を行使することができるが、AE間の賃貸借の賃料は月額1万円であるから、あまり意味がない。そこで、Bとしては、EのDに対する転貸賃料債権(月額20万円)について物上代位権を行使したいと考えるだろう。

もっとも、304条1項にいう「債務者」とは、担保権の実行によってその所有物の交換価値を担保権の優先弁済に供する責任(物的責任)を負う者をいうと解されるどころ、抵当権については抵当不動産の所有者(抵当権設定者、第三取得者)がこれにあたる。転貸賃料債権を有する賃借人(転貸人)は、抵当不動産について物的責任を負担しておらず、304条1項にいう「債務者」に該当しないから、転貸賃料債権に対する物上代位は否定されようである。実質的にみても、サブリースなど正常な転貸借がされている場合に、賃借人の収益が物上代位によって奪われることは妥当ではないだろう。

ただ、転貸賃料債権に対する物上代位を一切否定すると、ステップアップの事案のように、賃貸借を仮装して転貸借関係を作出したり、法人格を濫用したりすることで、物上代位を回避することができてしまう。これを放置することは、抵当権者の利益を不当に害することになる。

この問題について、判例は、372条によって準用される304条1項にいう「債務者」には、原則として、抵当不動産の賃借人(転貸人)は含まれないとしつつ、「所有者の取得すべき賃料を減少させ、又は抵当権の行使を妨げるために、法人格を濫用し、又は賃貸借を仮装した上で、転貸借関係を作出したものであるなど、抵当不動産の賃借人を所有者と同視することを相当とする場合には、その賃借人が取得すべき転貸賃料債権に対して抵当権に基づく物上代位権を行使することを許すべき」だとした(最決平成12・4・14民集54巻4号1552頁)。